

## Renoviertes Einfamilienhaus an der Vöslauer Straße



Drohnenaufnahme

**Objektnummer: 3801\_798**

**Eine Immobilie von RE/MAX Together**

## Zahlen, Daten, Fakten

<b>Art:</b>	Haus - Einfamilienhaus
<b>Land:</b>	Österreich
<b>PLZ/Ort:</b>	2500 Baden
<b>Baujahr:</b>	1937
<b>Möbliert:</b>	Teil
<b>Alter:</b>	Neubau
<b>Wohnfläche:</b>	146,00 m <sup>2</sup>
<b>Zimmer:</b>	4
<b>Bäder:</b>	2
<b>WC:</b>	1
<b>Terrassen:</b>	1
<b>Stellplätze:</b>	2
<b>Heizwärmebedarf:</b>	<b>C</b> 64,30 kWh / m <sup>2</sup> * a
<b>Gesamtenergieeffizienzfaktor:</b>	<b>C</b> 1,05
<b>Kaufpreis:</b>	559.000,00 €
<b>Provisionsangabe:</b>	

3.00 %

## Ihr Ansprechpartner



**Nicholas Riedl**

RE/MAX Together  
Felberstraße 8  
1150 Wien





RE/MAX



RE/MAX

















RE/MAX



RE/MAX



RE/MAX







## Objektbeschreibung

Diese Liegenschaft ist ein kleines Paradies unweit von Wien, in der Kaiserstadt Baden. **Das alleinstehende Haus mit seinen vier Zimmern wurde erst 2022 renoviert und präsentiert sich nun in neuem Glanz.**

**Wir haben eine spezielle Video-Besichtigung für dieses einzigartige Objekt vorbereitet!**

Bei Interesse sende ich Ihnen gerne den entsprechenden Link zu.

360°-Bilder finden Sie auf [www.remax.at/3801-798](http://www.remax.at/3801-798).

Das östlich ausgerichtete Haus ist gut ausgestattet und die Raumaufteilung mit 2 Stockwerken ist ideal und bietet mit circa 146 m<sup>2</sup> Wohnfläche ausreichend Platz für die ganze Familie. Im Erdgeschoss befinden sich eine große Wohnküche mit einer großen Schiebetür zum Garten, ein Badezimmer mit großer Badewanne und Doppelwaschbecken, ein zweites Badezimmer mit Walk-in Dusche, eine Toilette sowie ein Vorraum. Ein Technikraum mit einem Warmwasserspeicher, dem Heizsystem der Marke Daikin und eine Wasserenthärtungsanlage ist ebenfalls im Erdgeschoss. Im Obergeschoss finden Sie zwei Schlafzimmer und ein Ankleidezimmer, welches auch als Arbeitszimmer genutzt werden kann.

Das Wohnhaus wurde 1937 fertiggestellt und der Dachausbau fand von 1989 bis 1990 statt. Sämtliche Umbauarbeiten wurden genehmigt. Das Haus verfügt über eine Wohnfläche von 146 m<sup>2</sup>.

**Sowohl im Erdgeschoss als auch im Obergeschoss gibt es eine Klimaanlage. Geheizt wird mit einer Wärmepumpe und die gesamte Wohnfläche verfügt über eine Fußbodenheizung.** Ein Stellplatz für 2 Fahrzeuge ist vor dem Haus. Auf dem Grundstück gibt es einen Pool, welcher jedoch erneuert werden sollte und einen Grill. Hinter der Liegenschaft ist eine Gartenhütte sowie die Außengeräte der Wärmepumpe und der Klimaanlage zu finden. Das Haus selbst ist im Ziegelmassivbau errichtet worden. **Fast das gesamte Inventar bleibt im Haus und ist im Preis inbegriffen!**

Das Grundstück selbst ist 504 m<sup>2</sup> groß. Der uneinsichtbare Garten bietet ausreichend Platz zum Spielen und für Privatsphäre.

Die Lage: Baden liegt etwa 26 Kilometer südlich von Wien und ist über die A2 in circa 30 – 45 Minuten erreichbar. Auch mit den öffentlichen Verkehrsmitteln der S-Bahn-Linie S1 oder den Regionalzügen erreichen Sie Baden zwischen 30 und 45 Minuten. Den nächsten Supermarkt erreichen Sie vom Haus aus fußläufig in 3 Minuten. Neben mehreren Volksschulen gibt es auch eine Mittel- und Berufsschule in Baden.

Bekannt ist die Stadt für ihre reiche Geschichte, kulturelle Sehenswürdigkeiten und Thermalquellen. Die Lage von Baden ist von malerischer Schönheit. Die umliegende Landschaft bietet zahlreiche Wander- und Radwege. Es ist insgesamt eine charmante Stadt mit einem reichen kulturellen Erbe, malerischer Natur und Möglichkeiten zur Entspannung und

Erholung.

Wir weisen auf unsere Doppelmaklertätigkeit hin.

Gerne unterstützen wir Sie auch wenn es um die **Finanzierung** geht! Sprechen Sie Ihren Makler oder Ihre Maklerin aktiv an, wenn Sie noch keine Finanzierungszusage haben!Angaben

gemäß g  
esetzlich  
em Erfor  
dennis:

H 6  
ei 4.  
z 3  
w k  
ärW  
m h/  
e (  
b m  
e 2a  
d )

ar  
f:  
KIC

a  
ss  
e  
H  
ei  
z  
w  
är  
m  
e  
b  
e  
d  
ar  
f:

F 1.  
a 0  
kt 5  
or  
G  
e

s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z:  
KIC  
a  
ss  
e  
F  
a  
kt  
or  
G  
e  
s  
a  
m  
te  
n  
er  
gi  
e  
ef  
fiz  
ie  
n  
z: